

## オフィスマーケット

2025年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月連続で低下  
「大型」は2022年2月以来の2%台

図表1

空室率は前月比マイナス0.28ポイントの4.05%と3カ月連続で低下した。新築ビルを中心に空室消化が進み、主な低下要因となっている。規模別では「大型」が2022年2月以来の2%台に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.12ポイントの5.73%だった。オフィス需要は拡張やビルグレード改善等の前向きな移動が中心であり、引き続き活発な状況となっている。

募集賃料 前月からわずかに下落も  
募集条件を従前よりも引き上げる動き

図表2

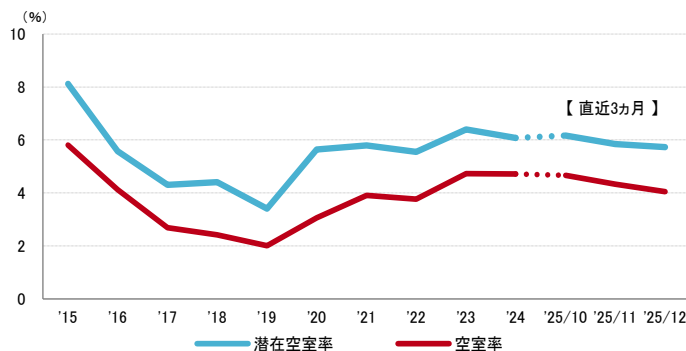
募集賃料は前月比マイナス10円の15,640円/坪となった。前月からわずかに下落したものの、既存ビルでは品薄感が漂っていることから、募集条件を従前よりも引き上げる動きが強まっている。

## 支店長の視点

2026年の新規供給は約2.1万坪で、1万坪を超える大量供給は7年連続となる。今年は3棟の大規模ビルが竣工予定だが、賃貸条件と立地等のバランスが良好な物件を中心にテナント誘致が進んでいる。また、新築ビルに移転したテナントによる二次空室も足元では低水準に止まっている。そのため、新築ビルの竣工で空室率が一時的に上昇する可能性はあるものの、需給バランスが大きく緩む兆しは見られない。

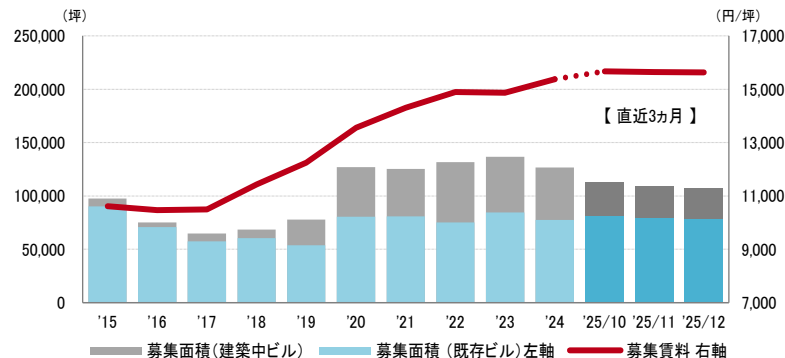
※ 空 室 率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合  
 ※ 潜 在 空 室 率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合  
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計  
 ※ 統計開始日：1995年1月1日

図表1 空室率&amp;潜在空室率（全規模）



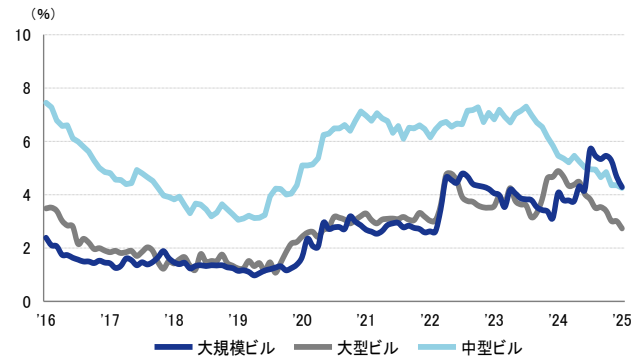
	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
空室率	4.87%	4.92%	4.66%	4.33%	4.05%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	↓	↓
潜在空室率	6.36%	6.36%	6.17%	5.85%	5.73%

図表2 募集賃料&amp;募集面積（全規模）



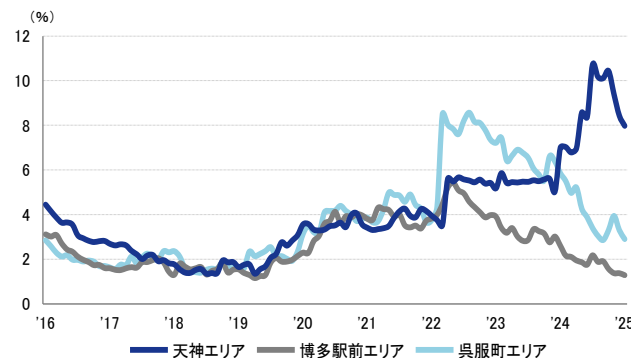
	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集賃料 (円/坪)	15,314	15,399	15,673	15,650	15,640
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	→	→
募集面積 (坪)	114,446	113,968	112,765	109,078	106,818

資料1 規模別空室率



	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
大規模ビル	5.3%	5.5%	5.3%	4.7%	4.3%
大型ビル	3.5%	3.4%	3.0%	3.0%	2.7%
中型ビル	4.7%	4.9%	4.4%	4.4%	4.3%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

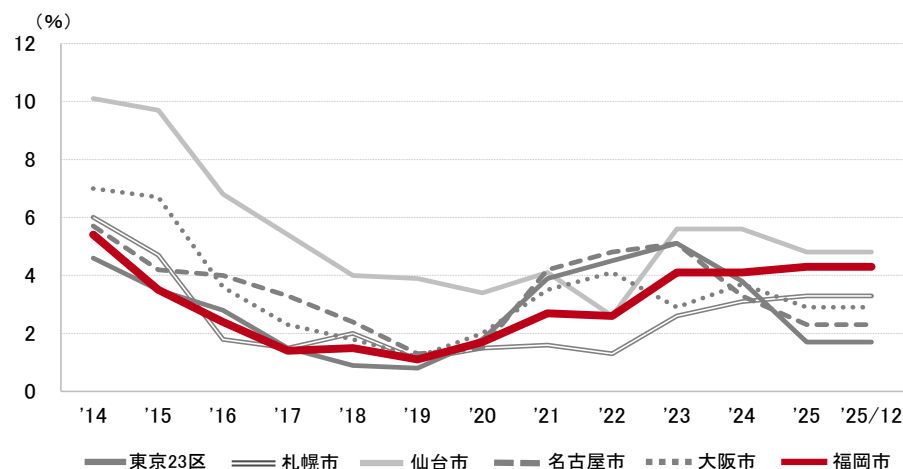


	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
天神エリア	10.1%	10.4%	9.4%	8.4%	8.0%
博多駅前エリア	1.9%	1.6%	1.4%	1.4%	1.3%
呉服町エリア	2.9%	3.3%	3.9%	3.3%	2.9%

2025年12月末現在および各年12月31日時点

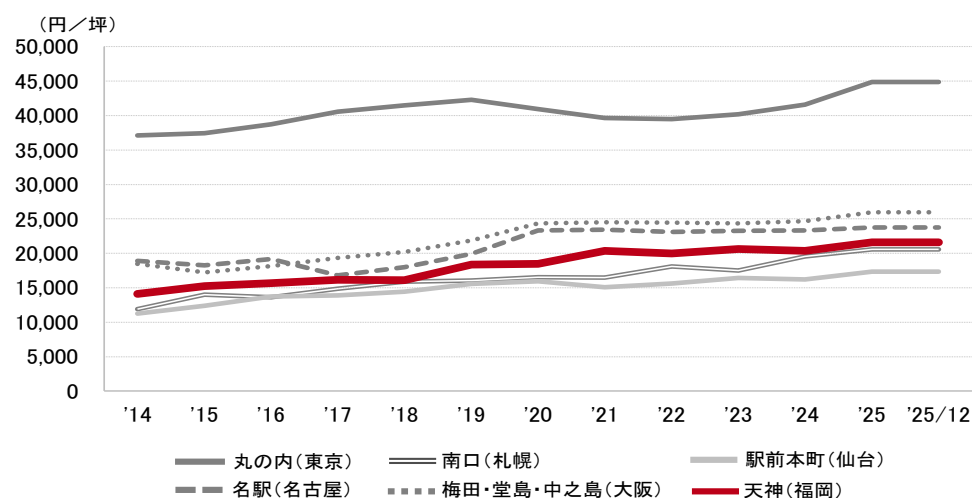
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.7 %	3.3 %	4.8 %	2.3 %	2.9 %	4.3 %



## 募集賃料の推移 (6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)

丸の内 (東京)	南口 (札幌)	駅前本町 (仙台)	名駅 (名古屋)	梅田・堂島・中之島 (大阪)	天神 (福岡)
44,867 円/坪	20,573 円/坪	17,325 円/坪	23,764 円/坪	25,970 円/坪	21,600 円/坪



## エリア別募集賃料 (円/坪)

福岡	大規模	大型	中型	小型
博多駅前	19,365	17,044	14,666	15,776
博多駅東	16,475	14,635	13,159	13,371
呉服町	16,963	17,111	13,394	13,541
天神	21,600	16,791	15,431	15,429
薬院・渡辺通	18,955	16,781	14,028	13,736
百道浜	13,750	-	-	-
募集面積 (坪)	55,743	12,943	12,359	5,675
募集棟数	94	97	151	145

九州・沖縄	大規模	大型	中型	小型
久留米市	9,749	8,173	8,119	-
小倉北区	10,055	9,331	9,445	11,266
佐賀市	9,000	9,200	7,171	-
長崎市・佐世保市	14,750	9,574	9,651	8,083
大分市	10,643	9,405	9,849	-
熊本市	12,083	11,372	9,365	10,548
宮崎市	12,250	9,182	9,500	-
鹿児島市	13,322	10,630	9,750	9,133
那覇市	16,583	14,766	11,622	12,736
募集面積 (坪)	22,870	28,483	13,668	7,405
募集棟数	69	176	168	134

※ 規模 (1フロア面積) ・大規模 (200坪以上)  
 ・大型 (100坪以上200坪未満)  
 ・中型 (50坪以上100坪未満)  
 ・小型 (20坪以上50坪未満)

※ 「ー」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが  
 少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

※ 募集賃料：共益費込

※ 外税表示

※ 当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮  
 して作成されておりますが、その内容を保証するものでは  
 ありません。使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願い  
 致します